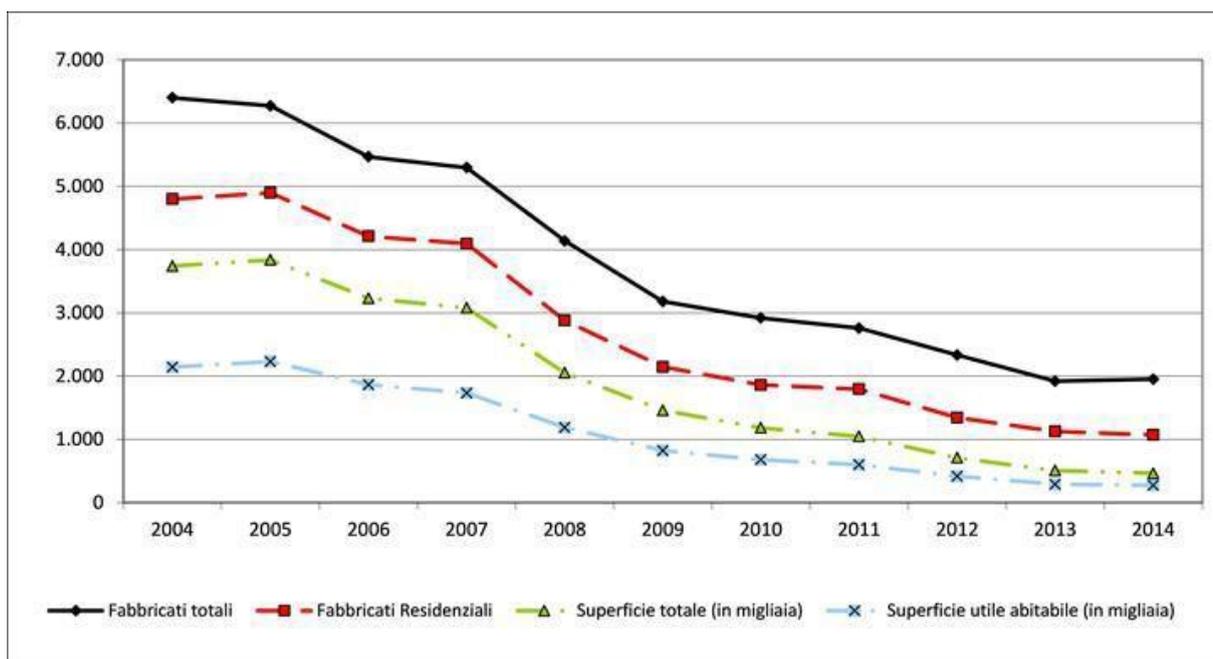


L'attività edilizia progettata anno 2014

L'ISTAT ha aggiornato le serie statistiche sull'attività edilizia a scala territoriale all'anno 2014. Le informazioni riguardano gli interventi progettati e, conseguentemente, la maggior parte dei cantieri aperti da quella data ad oggi.

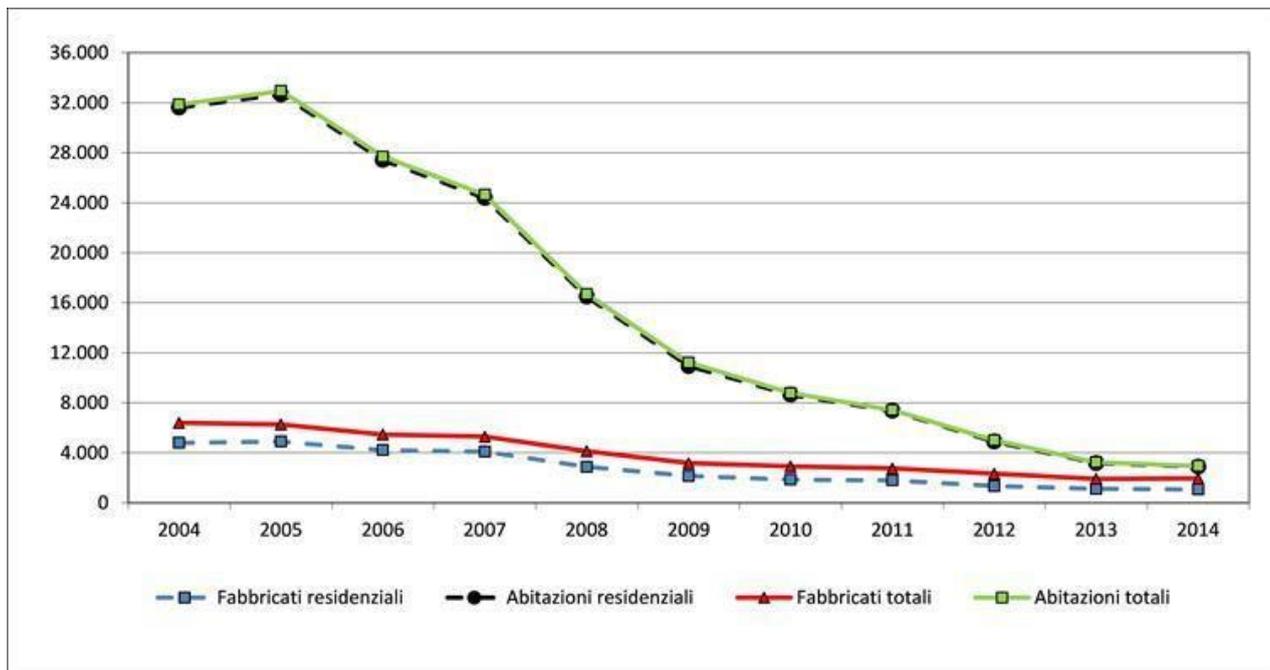
I dati pubblicati riportati nelle figure A e B, registrano in Emilia-Romagna una ulteriore diminuzione dell'attività edilizia progettata, proseguendo la marcata contrazione osservata dal 2005. Nel 2014 la progettazione degli alloggi è appena il 22% di quella del 2004, determinando conseguenze significative nel valore e nell'occupazione dei cantieri in essere almeno sino al 2016.

Figura A. Andamento dell'attività edilizia progettata. Fabbricati e relative superfici



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Figura B. Andamento dell'attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale e in totale



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Nei cinque anni tra 2010 e 2014, risultano essere stati progettati soltanto 7.196 fabbricati a prevalente destinazione residenziale, per un volume complessivo di 13,4 milioni di metri cubi, ai quali corrispondono 27.004 abitazioni per una superficie utile abitabile di 2,26 milioni di metri quadrati. Anche se si prende in esame la globalità dei progetti di nuova costruzione, si osserva come il contributo apportato dall'edilizia non residenziale non fa che confermare lo scenario precedente: il grafico B bene esplicita l'andamento complessivo dell'attività edilizia di nuova costruzione in termini di abitazioni progettate.

Si ricorda che la rilevazione compiuta dall'ISTAT fornisce informazioni esclusivamente riguardanti progetti di interventi edilizi che comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ottenute sia attraverso nuove costruzioni che ampliamenti/sopraelevazioni di fabbricati già esistenti; non vengono rilevati gli interventi di ristrutturazione che contemplano frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari, sebbene tali interventi siano rilevanti ai fini dell'attività edilizia complessiva e della conoscenza del sistema abitativo.

La contrazione dell'attività edilizia è generalizzata sul territorio regionale ad esclusione della provincia di Modena dove si registra un aumento dei fabbricati non residenziali del 16% legato alla ricostruzione post terremoto.

Il decremento maggiore nei fabbricati si rileva a Piacenza (-93%), quello relativo alle abitazioni a Bologna (-82%) mentre a Modena si evidenzia il valore minore, pari al -48% (cfr. tabella 3).

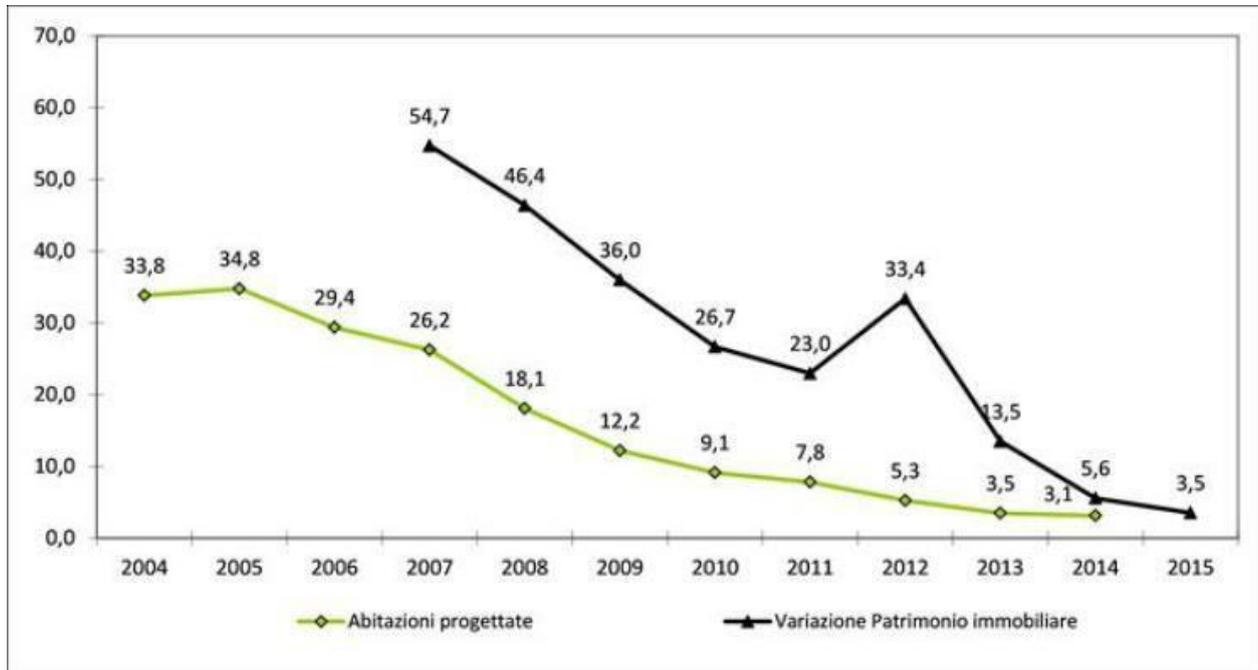
Nel periodo 2004-2014 inoltre l'attività di progettazione edilizia per ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti interessa 17.273 abitazioni che costituiscono il 6% delle unità complessive, quota che appare sostanzialmente stabile nel decennio considerato (cfr. tabella 4).

Trasformando le principali variabili esaminate in numeri indice con base corrispondente alle rispettive medie annuali del periodo 2004-2014 si evidenzia maggiormente il crollo dell'attività edilizia derivante dalla crisi immobiliare. Nel 2014 il numero dei fabbricati risulta pari al 39%, il volume al 24%, le abitazioni al 19% e le stanze al 22%, contro i corrispondenti valori del 2004: 175%, 190%, 204% e 195%. Inoltre il volume abitativo pro-capite che nel 2004 era 3,06 nell'ultimo anno considerato si attesta a 0,35 (cfr. tabella 5).

Nella figura C l'andamento degli alloggi totali progettati è messo in relazione alla variazione del patrimonio immobiliare, stimata tramite il saldo del numero di unità immobiliari a destinazione

abitativa registrato annualmente dal catasto dal 2006. Le unità immobiliari sono quantificate prendendo come riferimento le statistiche catastali del gruppo A (destinazione ordinaria residenziale), al netto della categoria A10 (destinazione ordinaria uffici e studi privati).

Figura C. Andamento del numero di abitazioni totali progettate rilevate dall'ISTAT e variazione del patrimonio delle unità immobiliari abitative a destinazione residenziale (valori in migliaia di unità)

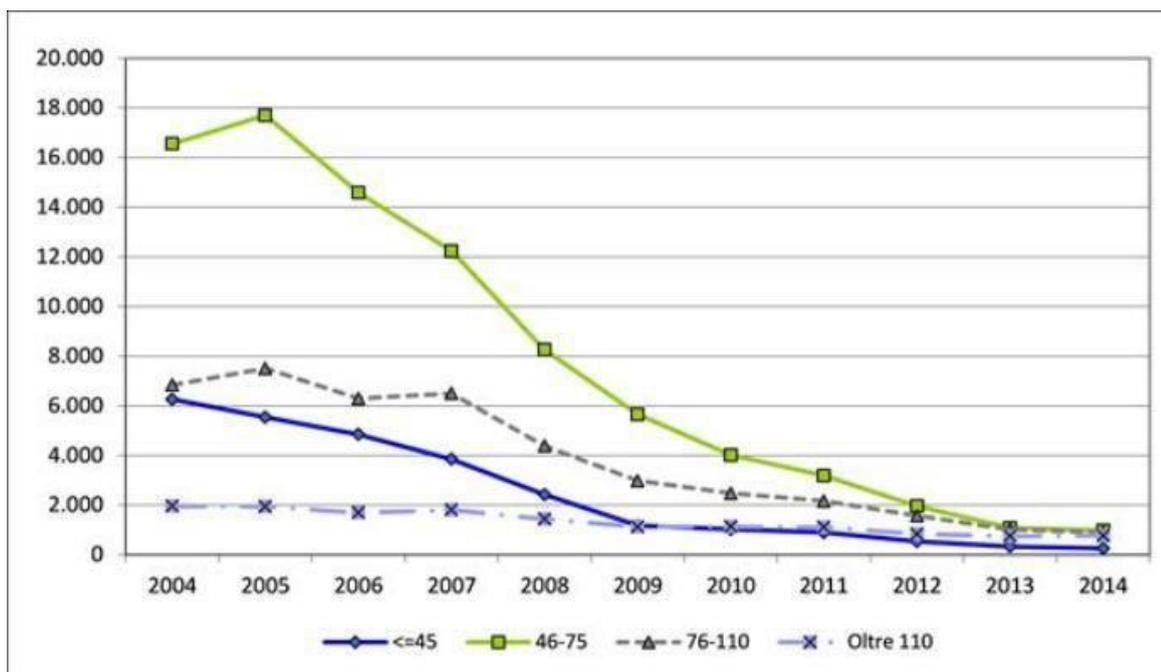


Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT e Agenzia delle Entrate

L'andamento del patrimonio risente del decremento del numero di abitazioni in progetto riflettendo in modo sempre più rapido la caduta dell'attività nei cantieri, con la sola anomalia del 2012, dove si registra un saldo del parco alloggi pari a 33.400 unità probabilmente derivante dalla propensione a chiudere cantieri già avviati in precedenza per effetto del miglior clima economico venuto a crearsi a fine 2011 con valori occupazionali e di produzione manifatturiera che facevano presagire una possibile uscita dalla crisi (cfr. il Rapporto annuale ISTAT sulla situazione del Paese). Ma dall'anno successivo riprende una netta riduzione fino a quando il valore si allinea sostanzialmente all'attività progettuale di appena due anni prima, a testimonianza della chiusura di un ciclo edilizio ormai totalmente inaridito nelle sue potenzialità.

Va ricordato che nel 2010 la provincia di Rimini ha acquisito i Comuni dell'Alta Valmarecchia il cui valore desunto dai dati IMI era pari a 11.825 unità abitativa che, nel 2015, diventa 12.536, insieme che rappresenta circa lo 0,5% del totale regionale.

Figura D. Andamento dell'attività edilizia progettata. Numero delle abitazioni in fabbricati a prevalente destinazione residenziale di nuova costruzione per classe di superficie utile abitabile.



Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Sotto il profilo dimensionale la figura D mostra la storica prevalenza degli alloggi con superficie tra i 46 e i 75 mq, corrispondente ad abitazioni per 2-4 persone, classe che risulta anche caratterizzata da notevoli incrementi nel periodo di più forte espansione del mercato. A questa segue, assai distaccata sotto il profilo quantitativo, la classe di superficie 76-110 mq, che aggiunge una stanza alla precedente e corrisponde ad abitazioni per 4-6 persone.

Per quanto riguarda gli alloggi piccoli per 1-2 persone, che comprendono i monolocali e gli alloggi con una camera, si nota che, nel 2004 assumono il loro valore massimo collocandosi di fatto sui valori pressoché simili a quelli della classe 76-110 dal quale però si discostano a partire dall'anno successivo registrando un calo che prosegue fino al 2009 a ritmi sostenuti, per attenuarsi negli anni successivi secondo l'andamento già precedentemente segnalato.

L'elemento significativo che emerge dal grafico è che nel 2014 si riscontrano valori pressoché simili nelle quattro classi dimensionali esaminate. Le due classi intermedie non raggiungono le mille unità, gli alloggi piccoli progettati sono stati circa 250 e quelli di grande dimensione raggiungono le 760 unità, di poco inferiori a quelli di dimensione intermedia.

Anche a livello nazionale l'attività di progettazione dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale evidenzia nel 2014 una diminuzione dell'ordine di - 12%, valore pressoché simile per i fabbricati, le abitazioni e la superficie utile degli alloggi, con tendenze recessive ancor più accentuate rispetto all'Emilia-Romagna.

Osservando l'incidenza dell'attività edilizia rivolta all'ampliamento e sopraelevazione rispetto a quella riguardante il nuovo, si nota come il differenziale tra dato nazionale e regionale già significativo nel 2004 (10% contro 6%) si sia ulteriormente ampliato e, nel 2014, il valore nazionale sale al 13,3% contro il 6,3% dell'Emilia-Romagna. Questa minor percentuale non deve però necessariamente far pensare ad una scarsa attività sull'esistente nel territorio regionale poiché, si ricorda, che le statistiche Istat non rilevano le attività di rinnovo e manutenzione straordinaria prive di ampliamento volumetrico che invece, da sempre, caratterizzano l'Emilia-Romagna, così come attestano le serie riguardanti gli sgravi contributivi.

Nel 2014 il numero dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale, la loro volumetria, il numero

delle abitazioni in essi progettate e il numero delle stanze, espressi sotto forma di numero indice rispetto alle corrispettive quantità medie annuali del periodo 2004-2014, evidenziano valori regionali in linea con quelli nazionali e in entrambi i territori il volume abitativo pro-capite risulta pari allo 0,35.

Da un punto di vista dimensionale degli alloggi valori regionali delle due classi intermedie risultano in linea con l'andamento nazionale, mentre per le classi di dimensioni minore e maggiore i valori regionali si discostano circa del sei per cento rispettivamente in misura inferiore e superiore.

Si ricorda che la rilevazione compiuta dall'ISTAT fornisce informazioni esclusivamente riguardanti progetti di interventi edilizi che comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ottenute sia attraverso nuove costruzioni che ampliamenti/sopraelevazioni di fabbricati già esistenti: non vengono cioè rilevati gli interventi di ristrutturazione che contemplino frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari, sebbene tali interventi siano rilevanti ai fini dell'attività edilizia complessiva e della conoscenza del sistema abitativo.

Tabella 3. Variazioni dell'attività edilizia residenziale tra il 2010 ed il 2014. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione sia a prevalente destinazione residenziale che non residenziale. Italia. Emilia-Romagna, Province.

Provincia	Fabbricati			Abitazioni			
	Numero (%)	Volume (%)	Superficie totale (%)	Numero (%)	Superficie utile abitabile (%)	Stanze (%)	Accessori (%)
Piacenza	-57,50	-93,30	-81,76	-65,87	-62,57	-62,04	-63,60
Parma	-24,42	-63,36	-58,38	-63,00	-56,61	-60,25	-52,76
Reggio Emilia	-31,75	-57,13	-59,60	-58,93	-54,50	-57,33	-57,19
Modena	6,74	15,81	-0,86	-47,99	-36,09	-42,15	-37,45
Bologna	-42,94	-67,32	-68,75	-82,48	-77,25	-77,89	-77,58
Ferrara	-35,98	-57,43	-67,27	-69,90	-62,13	-67,31	-63,45
Ravenna	-50,86	-68,20	-63,38	-67,68	-60,74	-61,48	-64,55
Forlì – Cesena	-51,67	-69,84	-67,62	-60,82	-56,72	-59,12	-58,24
Rimini	-17,01	-51,50	-44,74	-57,10	-54,49	-58,25	-43,78
Regione	-33,18	-62,28	-58,24	-66,41	-59,53	-62,10	-59,90
Italia	-43,82	-62,95	-59,66	-60,71	-57,00	-59,23	-56,94

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Tabella 4. Serie storica dell'attività edilizia progettata. Abitazioni di nuova costruzione e derivanti da ampliamenti. Italia, Emilia-Romagna.

Abitazioni	Anno											Totale
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Emilia-Romagna												
Ab. Nuove res e non	31.862	32.953	27.692	24.641	16.704	11.226	8.782	7.425	5.000	3.248	2.950	172.483
Ab. ampl. res e non	1.968	1.813	1.676	1.597	1.381	991	356	404	259	240	199	10.884
Totale	33.830	34.766	29.368	26.238	18.085	12.217	9.138	7.829	5.259	3.488	3.149	183.367
Italia												
Ab. Nuove res e non	272.614	282.884	265.996	254.445	195.172	143.949	121.420	114.144	83.624	54.636	47.706	1.836.590
Ab. ampl. res e non	28.944	28.094	29.205	27.295	23.971	19.478	9.764	9.355	9.148	7.948	7.293	200.495
Totale	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	131.184	123.499	92.772	62.584	54.999	2.037.085

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Tabella 5. Attività edilizia progettata. Numeri indice dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale: media annuale del periodo = 100. Volume abitativo pro-capite. Italia, Emilia-Romagna.

Parametri	Anno											media
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Emilia-Romagna												
Fabbricati	174,65	178,29	153,29	148,99	104,81	78,10	67,73	65,29	48,91	40,98	38,98	2.747,82
Volume	189,89	195,58	166,66	159,74	108,22	77,30	63,03	54,26	36,32	25,37	23,65	6.606.558,18
Abitazioni	203,93	210,79	176,89	157,27	106,39	70,55	55,84	47,51	31,63	20,51	18,69	15.503,27
Stanze	195,33	202,61	172,00	158,15	106,43	73,37	59,20	51,72	34,81	24,02	22,36	50.999,36
Vol.resid. pro-capite	3,06	3,11	2,63	2,50	1,67	1,18	0,95	0,81	0,54	0,37	0,35	1,56
Italia												
Fabbricati	131,57	133,03	128,95	119,89	100,90	78,21	76,63	74,72	60,49	47,30	41,67	36.713,09
Volume	142,70	145,75	137,58	133,19	103,87	79,23	65,35	59,90	44,46	29,82	25,95	71.255.893,45
Abitazioni	146,11	151,68	142,34	136,25	104,41	77,08	65,01	61,19	44,67	29,08	25,47	164.194,27
Stanze	143,05	146,66	137,70	132,12	102,67	75,34	64,75	61,27	45,23	30,35	26,35	562.575,82
Vol.resid. pro-capite	2,00	2,02	1,90	1,82	1,41	1,07	0,88	0,80	0,61	0,40	0,35	1,20

Fonte dati: elaborazione Ervet su dati ISTAT

Glossario

Abitazione: uno o più vani utili, destinati all'abitare, con un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazzo, ballatoio e simili.

Ampliamento del fabbricato: l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, di abitazioni e/o vani in un fabbricato già esistente, con incremento di volume del fabbricato stesso.

Fabbricato: la costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia, eventualmente, una o più scale autonome.

Fabbricato nuovo: il fabbricato costruito ex-novo dalle fondamenta al tetto. Sono considerati nuovi fabbricati anche quelli interamente ricostruiti.

Fabbricato residenziale: il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente all'abitare.

Fabbricato non residenziale: il fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad un uso diverso da quello residenziale.

Permesso di costruire (concessione edilizia): l'autorizzazione onerosa alla realizzazione o trasformazione di manufatti edilizi rilasciata dal Sindaco dietro presentazione di progetto.

Dia (Dichiarazione inizio attività): titolo abilitativo a costruire ai sensi del DPR 380/2001 artt. 22-23, 37 e successive modifiche.

Scia (Segnalazione certificata d'inizio attività): titolo abilitativo a costruire ai sensi del decreto legge 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

Stanza: il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sala da pranzo, eccetera), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte quando abbiano i requisiti di abitabilità.

Superficie utile abitabile (Su): la superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Vano (di abitazione): lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) è considerata come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.

Volume del fabbricato (v/p vuoto per pieno): il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura misurata all'esterno.